



**Ley de protección de consumidores mediante transparencia en
contratación hipotecaria en Madrid**

Ley 1/2012, de 26 de marzo

LCM 201260

HIPOTECAS. Protección de los Derechos de los Consumidores Mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria en la Comunidad de Madrid .

ASAMBLEA DE MADRID

BO. Comunidad de Madrid 2 abril 2012, núm. 79, [pág. 13]

SUMARIO

- [Sumario](#)

 - [PREÁMBULO](#)

 - [TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales \[arts. 1 a 2\]](#)
 - [Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación](#)

 - [Artículo 2. Definiciones](#)

 - [TÍTULO I. Información al consumidor \[arts. 3 a 6\]](#)
 - [Artículo 3. Información previa a la oferta vinculante](#)

 - [Artículo 4. Oferta vinculante](#)

 - [Artículo 5. Información contractual](#)
-

-
- Artículo 6. Información al avalista

 - TÍTULO II. Régimen sancionador [arts. 7 a 9]
 - Artículo 7. Potestad sancionadora

 - Artículo 8. Infracciones en materia de información al consumidor

 - Artículo 9. Sanciones

 - Disposición final Primera. Título competencial

 - Disposición final Segunda. Desarrollo reglamentario

 - Disposición final Tercera. Entrada en vigor
-

PREÁMBULO.

El [artículo 51](#) de la [Constitución Española](#) establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos. Asimismo, promoverán la información y educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y les oirán en las cuestiones que puedan afectarles.

En cumplimiento de este mandato constitucional, el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por [Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre](#), incorpora, en el ámbito de las competencias estatales, el régimen general de la protección de los consumidores y usuarios.

El [artículo 27.10](#) del [Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid](#) aprobado por [Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero](#), atribuye a la Comunidad la competencia para el desarrollo legislativo, la potestad reglamentaria y ejecución en materia de defensa del consumidor, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general y la política monetaria del Estado, en los términos de lo dispuesto en el [artículo 149.1](#) de la [Constitución Española](#).

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento del mandato constitucional contenido en el [artículo 51](#) de la [Constitución](#), aprobó la [Ley 11/1998, de 9 de julio](#), de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, que establece los derechos de los consumidores y su protección jurídica, administrativa y técnica.

Entre otros derechos básicos de los consumidores madrileños, la citada Ley se refiere en el artículo 3, a la protección de sus legítimos intereses económicos y al derecho a la información correcta sobre los diferentes bienes, productos y servicios.

La finalidad de la presente Ley es garantizar, en el ámbito de las competencias de la Comunidad de Madrid en materia de consumo, la transparencia de la información que las entidades de crédito y empresas deben facilitar al consumidor en la contratación referida a créditos y préstamos con garantía hipotecaria de manera que los consumidores dispongan de la información necesaria para la correcta comprensión de los elementos esenciales y de las implicaciones financieras del contrato. Un consumidor debidamente informado podrá comparar entre las distintas ofertas y, en su caso, seleccionar la que considere más beneficiosa a sus intereses reforzándose con

ello su libertad de elección.

La Ley se estructura en un título preliminar, dos títulos y tres disposiciones finales. El título preliminar, «Disposiciones generales», se refiere al objeto y ámbito de aplicación de la norma; el título I es el relativo a la información que se debe facilitar al consumidor en la fase previa a la formalización de los contratos de crédito o préstamo con garantía hipotecaria; y por último, el título II especifica el régimen sancionador de aplicación tipificando las infracciones a lo dispuesto en la presente Ley.

La presente Ley ha sido informada por el Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 4](#) de la [Ley 6/1991, de 4 de abril](#), de creación de este órgano consultivo y por el Consejo de Consumo en aplicación del [artículo 25.h\)](#) de la [Ley 11/1998, de 9 de julio](#), de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con lo establecido en el [artículo 13.3](#) de la [Ley 6/2007, de 21 de diciembre](#), Reguladora del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid se ha solicitado dictamen de dicho órgano consultivo.

TÍTULO PRELIMINAR.

Disposiciones generales

Artículo 1.

Objeto y ámbito de aplicación

La presente Ley tiene por objeto garantizar la transparencia en la información que las entidades de crédito y empresas referidas en el artículo 2 han de suministrar en la fase previa a la formalización de los contratos de crédito y préstamo con garantía hipotecaria, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que el prestatario tenga la condición de consumidor, de acuerdo con la normativa vigente.
- b) Que tales contratos pretendan celebrarse en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, o deban entenderse celebrados, de acuerdo con la legislación aplicable, en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2.

Definiciones

A los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

a) Consumidor: Toda persona física o jurídica que, de acuerdo con el [artículo 3](#) del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, aprobado por [Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre](#), actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.

b) Entidad de crédito: Cualquiera de las enumeradas en el [artículo 1.2](#) del [Real Decreto Legislativo 1298/1986, de 28 de junio](#), sobre adaptación del derecho vigente en materia de Entidades de Crédito al de las Comunidades Europeas.

c) Empresa: Toda persona física o jurídica que, no siendo entidad de crédito, realice, de manera profesional, una actividad consistente en la concesión de créditos o préstamos hipotecarios, de conformidad con lo establecido en el [artículo 1.a\)](#) de la [Ley 2/2009, de 31 de marzo](#), por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.



Notas de vigencia

Suspensión de vigencia y aplicación mantenida por [JUR\2013\157610](#).

TÍTULO I.

Información al consumidor

Artículo 3.

Información previa a la oferta vinculante

1. Con carácter previo a la oferta vinculante, las entidades de crédito o empresas concedentes deberán facilitar por escrito al consumidor que pretenda contratar un crédito o préstamo con garantía hipotecaria, una información especialmente detallada, cuya redacción deberá ser transparente, clara, concreta y sencilla. El tamaño de letra será el apropiado para facilitar su lectura, de modo que permita al consumidor obtener un conocimiento real del contenido de la información previa. En dicha información habrán de constar necesariamente los siguientes extremos:

a) Identificación del tipo de crédito o préstamo a suscribir e identificación de la entidad de crédito o empresa concedente.

b) Importe total estimativo a satisfacer por el crédito o préstamo.

c) Obligaciones que el consumidor contraerá, en caso de formalización del contrato, así como las demás condiciones contractuales del préstamo o crédito. En particular, deberán incluirse los costes de tasación, comisiones y demás gastos que sean a cargo del consumidor.

d) De manera destacada deberá incluirse la especificación de si se trata de un préstamo o crédito hipotecario cuya garantía alcanza al valor de la vivienda hipotecada y al resto de los bienes y derechos presentes y futuros del consumidor o bien si, al amparo del [artículo 140](#) de la [Ley Hipotecaria](#), dicha garantía queda limitada únicamente al valor de la vivienda hipotecada, especificando las condiciones financieras de cada una de las opciones.

2. Las entidades de crédito y empresas concedentes del préstamo o crédito con garantía hipotecaria deberán hacer entrega al consumidor de la totalidad de la información antes referida, mediante cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna de su recepción por el destinatario de la misma, sin que en ningún caso las entidades de crédito o empresas puedan quedar exoneradas de esta obligación.



Notas de vigencia

Suspensión de vigencia y aplicación mantenida por [JUR\2013\157610](#).

Artículo 4.

Oferta vinculante

Una vez efectuada la tasación del inmueble y, en su caso, las oportunas comprobaciones sobre la situación registral de la finca y la capacidad financiera del eventual prestatario, las entidades de crédito o empresas concedentes, si estiman viable la concesión del referido préstamo o crédito, deberán efectuar una oferta vinculante, que trasladarán al consumidor por cualquier medio por el que quede constancia de la recepción, en los términos del artículo 3.2. En todo caso, la oferta deberá contener todas las menciones previstas en la normativa vigente de aplicación.



Notas de vigencia

Suspensión de vigencia y aplicación mantenida por [JUR\2013\157610](#).

Artículo 5.

Información contractual

1. El consumidor, si acepta la oferta vinculante de forma expresa por cualquier medio por el que quede constancia de la recepción, tendrá derecho a examinar el proyecto de documento contractual y obtener copia del mismo por parte de la entidad concedente, todo ello con una antelación mínima de tres días hábiles al otorgamiento de la escritura pública en el despacho del Notario autorizante.

2. Dicho proyecto de documento contractual deberá ajustarse a la normativa vigente de aplicación.

3. La entidad concedente deberá informar al consumidor sobre cualquier discrepancia, o mejora de las condiciones financieras, entre el documento contractual y la oferta vinculante.



Notas de vigencia

Suspensión de vigencia y aplicación mantenida por [JUR\2013\157610](#).

Artículo 6.

Información al avalista

El avalista, en caso de existir, deberá ser informado del alcance de las obligaciones y de la responsabilidad que pueda asumir, en los términos previstos en el artículo 4 y en el artículo 5.

El avalista, en caso de existir y ostentar jurídicamente la condición de consumidor, deberá ser informado del alcance de las obligaciones y de la responsabilidad que pueda asumir, en los términos previstos en el artículo 4 y 5.

TÍTULO II.

Régimen sancionador

Artículo 7.

Potestad sancionadora

1. La contravención de las normas previstas en esta Ley solo tendrá los efectos sancionadores que se establecen en este título para proteger a los consumidores.

2. En todo lo no previsto en la presente Ley, en relación con la potestad sancionadora y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en el [título V](#) de la [Ley 11/1998, de 9 de julio](#), de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.



Notas de vigencia

Suspensión de vigencia y aplicación mantenida por [JUR\2013\157610](#).

Artículo 8.

Infracciones en materia de información al consumidor

Constituirán infracciones administrativas en materia de protección al consumidor, las siguientes:

- a) El incumplimiento del deber de facilitar al consumidor la información previa, en los términos previstos en el artículo 3.
- b) El incumplimiento del deber de facilitar al consumidor la oferta vinculante en los términos previstos en el artículo 4.
- c) El incumplimiento del deber de facilitar al consumidor la información sobre cualquier discrepancia entre el documento contractual y la oferta vinculante.



Notas de vigencia

Suspensión de vigencia y aplicación mantenida por [JUR\2013\157610](#).

Artículo 9.

Sanciones

1. Las infracciones tipificadas en el artículo 8 serán sancionadas como infracciones en materia de protección del consumidor, de acuerdo con lo establecido en la [Ley 11/1998, de 9 de julio](#), de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.
2. Las infracciones en materia de protección del consumidor previstas en esta Ley serán sancionadas con multas que se graduarán en los siguientes términos:
 - a) Infracciones leves, hasta 15.000 euros.
 - b) Infracciones graves, de 15.001 euros hasta 100.000 euros.
 - c) Infracciones muy graves, de 100.001 euros hasta 600.000 euros.
3. La graduación de las sanciones se efectuará de acuerdo a los criterios establecidos en el [artículo 54](#) de la [Ley 11/1998, de 9 de julio](#), de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.



Notas de vigencia

Suspensión de vigencia y aplicación mantenida por [JUR\2013\157610](#).

Disposición final Primera.

Título competencial

La presente Ley se dicta al amparo de la competencia legislativa de la Comunidad de Madrid en el ámbito de la protección de los consumidores, de acuerdo con lo establecido en el [artículo 27.10](#) del [Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid](#) aprobado por [Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero](#) , dentro del marco de la legislación básica del Estado.

Disposición final Segunda.

Desarrollo reglamentario

Se faculta al Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta Ley.

Disposición final Tercera.

Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.
